

GR_GERICHTE R 2021 112 vom 5. September 2023

GR Gerichte, 2023-09-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_112

FR: GR_GERICHTE R 2021 112 du 5 septembre 2023

IT: GR_GERICHTE R 2021 112 del 5 settembre 2023

Regeste

Baueinsprache - PVG 2023 Nr. 10 | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die Stockwerkeigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) A._____ sind Miteigentümer der Parzelle J._____ im Grundbuch der Gemeinde D._____. Diese ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage überbaut. C._____ und CA._____ sind Eigentümer einer Stockwerkeinheit der StWEG A._____.

E. 2

E._____ und F._____ sind Eigentümer der Parzelle K._____, G._____, ebenfalls im Grundbuch der Gemeinde D._____, mit einer Grundstücksfläche von 268 m². Diese befindet sich in der Dorfzone. Zwischen der Parzelle J._____ und der Parzelle K._____ verläuft die H._____ als Strassenparzelle O._____, die sich im Eigentum der Gemeinde D._____ befindet.

E. 3

Am 14. Februar 2021 reichten E._____ und F._____ der Gemeinde ein Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Erstwohnungen (Parterre und Erdgeschoss) und zwei Zweitwohnungen (Obergeschoss und Dachgeschoss) auf ihrer Parzelle ein. Das Bauvorhaben wurde am 19. Februar 2021 im Amtsblatt I._____ publiziert. Dagegen erhoben die StWEG A._____ sowie C._____ und CA._____ am 11. März 2021 Einsprache. Die Bauherrschaft reichte in der Folge die fehlenden Unterlagen betreffend Einräumung von Näherbaurechten gegenüber den Parzellen L._____ und M._____ sowie betreffend Näherbaurecht und Landabtausch gegenüber der Strassenparzelle O._____ ein, worauf das Bauvorhaben am 16. April 2021 nochmals publiziert wurde. Dagegen erhoben die StWEG A._____ sowie C._____ und CA._____ am 5. Mai 2021 erneut Einsprache.

- 4 -

E. 4

Mit Entscheid vom 13. Oktober 2021, mitgeteilt am 26. Oktober 2021, wies die Gemeinde D._____ die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung unter Auflagen. Die separate Baubewilligung Nr. 05/21 vom 26. Oktober 2021 bildet integrierten Bestandteil des Einspracheentscheids.

E. 5

Mit Gesuch vom 18. November 2021 verlangten die StWEG A._____ sowie C._____ und CA._____ die Herausgabe der Protokolle der Baukommission und des Gemeindevorstands betreffend das Baugesuch Nr. 05/21. Der Gemeindevorstand verweigerte mit Verfügung vom 26. November 2021 die Akteneinsicht. Diese Verfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer beantragten die Edition der Protokolle der Baukommission und des Gemeindevorstandes im Zusammenhang mit dem angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid, und rügten, dass ihnen bisher deren Herausgabe seitens der Gemeinde verweigert worden sei. Sie begründeten den Antrag mit dem verfassungsrechtlich geschützten Akteneinsichtsrecht und stützten sich auf Art. 29 Abs. 2 BV. Gleichzeitig legten sie dar, dass die Gemeinde denselben Antrag auf Akteneinsicht mit Verfügung vom 26. November 2021 abgelehnt habe und sie zur Vermeidung eines unnötigen Gerichtsverfahrens auf eine diesbezügliche Beschwerde verzichtet hätten.

E. 5.1.1

Die fragliche Verfügung der Gemeinde vom 26. November 2021 (Bf-act. 6) beruht auf Art. 17 Abs. 6 der Gemeindeverfassung. Demnach stehen die Protokolle der öffentlichen Gemeindeversammlung jedermann zur Einsicht offen (Satz 1). Die Einsicht in die Protokolle des

- 18 - Gemeindevorstandes und der übrigen Gemeindebehörden wird nur gestattet, wenn schutzwürdige Interessen geltend gemacht werden können (Satz 2). Der Anspruch auf Einsicht kann durch Aushändigung eines Protokollauszuges erfüllt werden (Satz 3). In der erwähnten Verfügung führte die Gemeinde aus, dass die die Beschwerdeführer interessierenden Gründe für die Erteilung der Baubewilligung im Bau- und Einspracheentscheid vom 13. Oktober 2021 ausführlich dargelegt worden seien, weshalb sie keine weitergehende Akteneinsicht gewährte.

E. 5.1.2

Gemäss Art. 11 Abs. 1 VRG ermittelt die Behörde den Sachverhalt von Amtes wegen. Behörden und Private sind zur Herausgabe von Urkunden und Akten sowie zur Auskunftserteilung verpflichtet (Art. 13 Abs. 1 VRG). Für Behörden besteht eine Ausnahme von der Editions- und Auskunftspflicht, wenn dadurch wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen gefährdet würden (Art. 13 Abs. 2 VRG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Akteneinsichtsrecht (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1019). Nicht in dessen Anwendungsbereich fallen sogenannte verwaltungsinterne Akten, mithin Unterlagen, denen für die Behandlung des Falles kein Beweischarakter zukommt, die vielmehr ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen und für den verwaltungsinternen Gebrauch bestimmt sind (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1021).

E. 5.1.3

Die Beschwerdeführer legten nicht dar, weshalb die Protokolle der Baukommission und des Gemeindevorstandes über die im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid enthaltene Begründung hinaus beweisrelevant sein sollten, und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Einsicht in kommunale Unterlagen, die angeblich die Meinungsbildung im Rahmen des Erlasses des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheids abbilden sollen, für die

Beschwerdeerhebung bzw. für deren Beurteilung erforderlich sein sollte. Wenn die Beschwerdeführer ausführten, sie

- 19 - wollten die Gründe für die bewilligte Unterschreitung des Strassenabstands von 3.5 m auf nur noch ca. 20 cm erfahren, so muss dazu der hier angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom

E. 5.2

Die Beschwerdeführer rügten, die Beschwerdegegnerin habe sich mit keinem Wort mit Art. 20 Abs. 3 BauG betreffend den Abstand vom Fahrbahnrand befasst; sie habe diese Norm auf stossende Art und Weise übergangen. Unklar ist, ob sie damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, insbesondere der Begründungspflicht, geltend machen wollten, weshalb nachfolgend darauf einzugehen ist.

E. 5.2.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gebietet u.a., dass eine Behörde ihren Entscheid begründet, d.h. die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hört, ernsthaft prüft und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt (BGE 145 III 324 E.6.1, BGE 145 IV 99 E.3.1, BGE 144 I 11 E.5.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_373/2019 vom 6. März 2020 E.3.1). Dabei kann sie sich aber auf die für ihren Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen

- 20 - Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 142 II 49 E.9.2, BGE 142 I 135 E.2.1; Urteile des Bundesgerichts 2C_821/2019 vom 11. Februar 2020 E.3.2 und 9C_436/2018 vom 4. Oktober 2018 E.3.2.1; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1038).

E. 5.2.2

Im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 13. Oktober 2021 ging die Beschwerdegegnerin auf die Rüge der Einsprecher ein, die Vereinbarungen über die erforderlichen Näherbaurechte seien bei den Baugesuchs- und Auflageakten nicht aufgelegt bzw. es lägen noch keine rechtsgenügenden Vereinbarungen vor. Was den Strassenabstand betraf, verwies sie auf das Schreiben der Gemeinde vom 6. Januar 2020 betreffend Näherbaurecht und Landabtausch zwischen den Parzellen K._____ und O._____ (Akten Beschwerdegegnerin [Bgin-act.] 1 und 2). Abstellend auf Art. 77 Abs. 1 KRG, wonach die Baubehörde Unterschreitungen der im Gesetz vorgesehenen Abstände unter Privaten erlaube, wenn eine Vereinbarung vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, legte sie dar, dass die Baugesuchsteller erst dann mit dem Bau beginnen könnten, wenn die Vereinbarungen gehörig unterzeichnet und im Grundbuch eingetragen seien. Gegenüber der Strasse werde eine Verkleinerung der Abstände grundsätzlich nur erlaubt, wenn keine öffentlichen Interessen, namentlich die Verkehrssicherheit, dagegen sprechen würden. Im vorliegenden Fall seien die Strassenverhältnisse zwischen dem Bauplatz und dem Grundstück der Einsprecher eng. Durch den beabsichtigten Landabtausch und den Neubau bzw. den Verzicht auf eine Hofstattbaute könnten die Verhältnisse etwas verbessert werden; die Strassenbreite erhöhte sich von 2.9 m auf 3.1 m und der Dachvorsprung, der heute auf niedriger Höhe über das Strassentrassee reichte, finde sich beim Neubau in einer den Strassenverkehr nicht beeinträchtigenden Höhe. Im Vergleich zur

- 21 - heutigen Situation verbesserten sich die Verkehrsverhältnisse und entsprechend auch die Sicherheit bei allen Verkehrsteilnehmern. Dem Gesuch um Beibehaltung eines geringeren Strassenabstands könne deshalb unter Vorbehalt der Umsetzung des Landabtauschs entsprochen werden (vgl. Bf-act. 4, Erwägung II.2c sowie Bgin-act. 1 und 2). Im Rahmen der Behandlung der materiell-rechtlichen Rügen erwog die Beschwerdegegnerin sodann, die H._____ weise kein grosses Verkehrsaufkommen auf und die Geschwindigkeiten würden von den Verkehrsteilnehmern schon aufgrund der Verhältnisse angepasst. Die Bewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes werde unter der Auflage erteilt, dass die Vereinbarung betreffend den Landabtausch vor Baubeginn eingereicht und die Näherbaurechte im Grundbuch eingetragen würden (vgl. Bf-act. 4, Erwägung 6). Angesichts dieser Ausführungen kann nicht gesagt werden, dass sich die Beschwerdegegnerin mit der Frage des Strassenabstands nicht befasst hätte, auch wenn sie die fragliche Gesetzesbestimmung (Art. 20 Abs. 2 BauG) im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid nicht zitierte. Den Beschwerdeführern war es jedenfalls möglich, sich über die gesetzliche Grundlage, auf die sich die Gemeinde abstützte (Art. 77 Abs. 1 KRG), die Rechtsauffassung der Beschwerdegegnerin und die Tragweite der vorinstanzlichen Erwägungen ein Bild zu machen und den fraglichen Bau- und Einspracheentscheid sachgerecht anzufechten (BGE 147 IV 340 E.4.11.4, BGE 142 I 135 E.2.1, BGE 136 I 229 E.5.2). Nach Ansicht des Gerichts hat die Beschwerdegegnerin allerdings übersehen, dass Art. 77 Abs. 1 KRG als rechtliche Grundlage für die Unterschreitung von kommunalen Strassenabständen wegen des Vorbehalts in Art. 77 Abs. 3 KRG nicht herangezogen werden kann. Angesichts des Umstands aber, dass auch die Beschwerdeführer bzw. Einsprecher in ihrer Einsprache vom 5. Mai 2021 keine entsprechende Rüge (nicht massgebliche

- 22 - gesetzliche Grundlage) erhoben hatten (Bgin-act. 25, Rz. 8, 21-33), kann nach dem Gesagten bezüglich der Frage des Strassenabstands nicht von einer Verletzung der Begründungspflicht gesprochen werden. Somit liegt diesbezüglich in formell-rechtlicher Hinsicht keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Auf die materiell-rechtlichen Auswirkungen dieses Umstands ist in den nachfolgenden Erwägungen einzugehen. 6. Damit ist vorerst zu prüfen, gestützt auf welche Bestimmung(en) die Beschwerdegegnerin die Unterschreitung des Strassenabstands bewilligte und ob diese Beurteilung korrekt ist oder nicht.

E. 6

Gegen den Bau- und Einspracheentscheid vom 13. Oktober 2021 erhoben die StWEG A._____ sowie C._____ und CA._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 26. November 2021 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie stellten folgende Rechtsbegehren: "1. Der Entscheid des Gemeindevorstands D._____ vom 13. Oktober 2021 und die Baubewilligung Nr. 05/21 seien aufzuheben. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. 7.7 % Mehrwertsteuer zulasten der beiden Beschwerdegegner." In prozessualer Hinsicht stellten die Beschwerdeführer den Antrag, dass der Beschwerde bis zur rechtskräftigen Erledigung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens die aufschiebende Wirkung gewährt werde. In beweisrechtlicher Hinsicht verlangten sie die Edition sämtlicher Akten des vorliegend streitigen Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens aus Händen der Vorinstanz und der Bewilligungsakten der Liegenschaft auf der Parzelle K._____ zur Abklärung der vorbestehenden Hauptnutzfläche sowie die Durchführung

- 5 - eines Augenscheins an Ort und Stelle, insbesondere zur Sichtung der Engpassstelle und der geplanten Aussenparkplätze sowie der Nutzflächen der bestehenden Liegenschaft auf Parzelle K._____. Zudem behielten sich die Beschwerdeführer den Antrag auf Einholung eines Verkehrsgutachtens vor. In formell-rechtlicher Hinsicht machten sie in Bezug auf die feuerpolizeiliche Bewilligung und die Photovoltaikanlage sowie die Frage des Erstwohnungsanteils eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, insbesondere der Begründungspflicht geltend. Auch rügten sie, dass sich der Gemeindevorstand mit keinem Wort mit Art. 20 Abs. 3 BauG betreffend den Strassenabstand auseinandergesetzt habe. Auch in materiell-rechtlicher Hinsicht verwiesen die Beschwerdeführer auf Art. 20 Abs. 3 BauG und rügten, dass das Bauvorhaben mit einem Abstand von rund 20-30 cm den minimal vorgeschriebenen Strassenabstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand nicht einhalte. Eine solche Unterschreitung sei generell unzulässig und laufe überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegen. Für die Unterschreitung des Strassenabstands mangle es schon an einer gesetzlichen Grundlage, weil die in Art. 77 Abs. 1 KRG erwähnten Unterschreitungsmöglichkeiten angesichts des in Art. 77 Abs. 3 KRG angebrachten Vorbehalts nicht für Strassenabstände der Gemeinden gelte. Der Gemeindevorstand handle mit Erteilung der Baubewilligung gegen die öffentlichen Interessen, was mit Blick auf eine ungehinderte und sichere Abwicklung des Verkehrs, die Gefährdung der Strassenbenützer durch den Neubau, immer breitere Fahrzeuge, gesundheits- und feuerpolizeiliche Interessen, die Wohnhygiene und die bauliche Dichte, die Erhaltung des Planungsspielraums und die Möglichkeit des Landerwerbs für die Bedürfnisse des künftigen Verkehrs, die Gefährdung des Neubaus und deren Besucher durch den Strassenverkehr und die Verkehrsimmissionen für die künftigen Bewohner unverständlich sei. Die Begründung der

- 6 - Gemeinde dazu, dass die Verhältnisse durch den beabsichtigten Landabtausch und den Neubau bzw. den Verzicht auf eine Hofstattbaute im Vergleich zur heutigen Situation "etwas verbessert" würden, überzeuge nicht. Die Verkehrssituation an der Engpassstelle sei prekär, regelmässig komme es zu Unfällen, Sachbeschädigungen, Besitzesstörungen und Eigentumsverletzungen. Entgegenstehende private Interessen habe der Gemeindevorstand gar nicht berücksichtigt. Die Unterschreitung des Strassenabstands beeinträchtige die Aussicht verschiedener Wohnungseigentümer auf Parzelle J._____ zum Teil erheblich; sie führe auch dazu, dass das Gebäude zum Nachteil der Beschwerdeführer einen grösseren Höhenzuschlag beanspruche, womit ein höheres Gebäude realisiert werden könne. Ferner rügten die Beschwerdeführer die Verletzung der Grenzabstände. Insbesondere fehle die Näherbaurechtsvereinbarung zur Parzelle L._____, eine unterschriftlich bekräftigte Absichtserklärung zum Näherbaurecht habe entgegen den Ausführungen der Gemeinde nicht bei den Baugesuchsakten gelegen. Eine Unterschreitung des baugesetzlich verletzten Grenzabstands verlange, dass die zivilrechtliche Vorfrage des Vorliegens einer Näherbaurechtsvereinbarung wie in Art. 77 Abs. 1 KRG vorgesehen zum Zeitpunkt der Baubewilligung abschliessend beantwortet werde, weshalb sie auch nicht mit einer Auflage verknüpft werden könne. Weiter beanstandeten die Beschwerdeführer eine Verletzung der Bestimmungen über die Fassadenhöhe. Bewilligt sei eine Fassadenhöhe von 10.56 m, zulässig sei eine solche von 10.5425 m. Sodann fehlten der erforderliche Energienachweis und Angaben zur geplanten Photovoltaikanlage auf dem Dach. Bereits im angefochtenen Entscheid habe die Gemeinde die Rüge der Verletzung des Erstwohnungsanteils nicht behandelt, und die beiden geplanten Zweitwohnungen seien im Lichte des Zweitwohnungsgesetzes zu Unrecht bewilligt worden. Auch

- 7 - erachteten sie das Bauvorhaben als zonenwidrig, weil sich der geplante Neubau schlecht in die bestehende Siedlung in der Dorfzone einfüge. Schliesslich kritisierten sie, dass die Anzahl an Pflichtparkplätzen ungenügend und die Parkierungssituation unrechtmässig sei. Auch bemängelten sie, dass das Baugespann vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs entfernt wurde.

E. 6.1

Im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 13. Oktober 2021 erklärte die Gemeinde, gegenüber der Strasse werde eine Verkleinerung der Abstände nur erlaubt, wenn keine öffentlichen Interessen, namentlich die Verkehrssicherheit, dagegen sprechen würden. Die Strassenbreite zwischen der Bauparzelle K. _____ und der Parzelle J. _____ der Einsprecher betrage 2.9 m, durch den Landabtausch vergrössere sich dieser auf 3.1 m und der Dachvorsprung, der heute auf niedriger Höhe über das Strassentrassée reiche, befinde sich beim Neubau auf einer den Strassenverkehr nicht beeinträchtigenden Höhe. Damit würden sich, auch im Vergleich zu einem Hofstattbau, die Verkehrsverhältnisse und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer verbessern. Die H. _____ weise kein grosses Verkehrsaufkommen auf, die Geschwindigkeiten würden schon aufgrund der Verhältnisse angepasst. Die Bewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes wurde unter der Auflage erteilt, dass die Vereinbarung betreffend den Landabtausch vor Baubeginn eingereicht und die Näherbaurechte im Grundbuch eingetragen würden.

E. 6.1.1

Die Beschwerdeführer rügten, dass der gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG vorgeschriebene Strassenabstand von 3.5 m zwischen dem Gebäude und dem Fahrbahnrand nicht eingehalten werde. Der effektive

- 23 - Strassenabstand betrage rund 20-30 cm, was unzulässig sei und überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen zuwiderlaufe. Die in Art. 77 Abs. 1 KRG enthaltene Möglichkeit, Bauabstände zu unterschreiten gelte gemäss Art. 77 Abs. 3 KRG nicht für Strassenabstände der Gemeinde. Die Beschwerdegegnerin argumentierte damit, dass mit der bewilligten Unterschreitung der derzeitige verkehrstechnische Zustand verbessert werde. Auch beim Bauen im Hofstattrecht nach Art. 14 BauG müsse der gesetzmässige Zustand nicht eingehalten werden. Der diesbezügliche Ermessensspielraum der Gemeinde sei nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung gross. Das öffentliche Interesse an einer Verbesserung der Verkehrssituation würde die Interessen an der Beibehaltung des jetzigen Zustands oder eine Ausweitung auf den gesetzmässigen Zustand auf dem Weg der Enteignung überwiegen. Die Beschwerdegegner erachteten eine von der Einhaltung des Strassenabstands abweichende Praxis unter Hinweis auf das in Art. 14 BauG enthaltene Hofstattrecht als zulässig. Dagegen sprächen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen. Zudem seien auch die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 82 Abs. 1 KRG gegeben, zumal die Einhaltung des gesetzlichen Strassenabstands eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

E. 6.1.2

Gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Nicht ersichtlich ist, dass vorliegend dem BauG vorgehende kommunale Baulinien gelten würden.

- 24 - Die Strassenbreite der H._____ beträgt aktuell an der fraglichen engsten Stelle zwischen den Parzellen K._____ und J._____ gemäss dem von den Beschwerdegegnern eingereichten vermassten Plan der Architekten P._____ AG 2.91 m (Akten Beschwerdegegner [Bg-act.] 1). Mit Realisierung des Neubauprojekts würde sie 3.22 m betragen (Bg-act. 1). Wie aus den in der Beschwerde vom 26. November 2021 (vgl. Abb. 3, 5 und 6) und in der Replik vom 3. März 2022 (vgl. Abb. 10) aufgeführten Fotos ersichtlich ist, führt die Strasse im jetzigen Zustand an der engsten Stelle dicht am Garagenanbau vorbei, der bestehende Abstand zwischen Parzelle und Strasse ist äusserst gering. Würde also nach Regelbauweise gebaut, müsste der vorgesehene Neubau in Einhaltung von Art. 20 Abs. 3 BauG rund um die engste Stelle der H._____ im Vergleich zum bestehenden Gebäude um eine Distanz von mehr oder weniger 3.50 m zurückversetzt werden. Dies dürfte einen einschneidenden Einfluss zumindest auf die zu überbauende Fläche, die Fassadenhöhe und die Wohnungseinteilungen haben. Das geplante Bauvorhaben könnte wohl kaum in der vorgesehenen Art und Dimension realisiert werden, weshalb sich die Frage stellt, ob vom Strassenabstand gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG abgewichen werden darf bzw. gestützt auf welche gesetzliche Grundlage, zumal das BauG keine eigenen Bestimmungen zur Unterschreitung von Strassenabständen enthält.

E. 6.1.3

Die Beschwerdegegnerin berief sich im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 13. Oktober 2021 auf Art. 77 Abs. 1 KRG. Sie führte dort aus, dass mit der noch abzuschliessenden Vereinbarung über das Näherbaurecht zwischen der Bauparzelle K._____ und der Strassenparzelle O._____ und dem vorgesehenen Landabtausch (Bgin-act. 1 und 2) die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Strassenabstands – namentlich das Fehlen entgegenstehender öffentlicher Interessen – erfüllt seien.

- 25 - Gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG kann die kommunale Baubehörde Unterschreitungen der im KRG und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Satz 1). Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch (Satz 2). Gemäss Art. 77 Abs. 3 KRG bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden vorbehalten. Dies bedeutet, dass Art. 77 Abs. 1 KRG auf Strassenabstände der Gemeinden gerade nicht anwendbar ist und daher, entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin, als gesetzliche Grundlage für die fragliche Unterschreitung des Strassenabstands nicht in Frage kommt. Abgesehen davon ist auch fraglich, ob die Gemeinde als Strasseneigentümerin berechtigt ist, den Beschwerdegegnern entgegen Art. 20 Abs. 3 BauG ein Näherbaurecht zur H._____ auf dem Weg einer Vereinbarung einzuräumen, wie sie dies vorsah (Bgin-act. 1 und 2). Diese Frage kann vorliegend offen bleiben, denn in jedem Fall hätte die Beschwerdegegnerin prüfen müssen, welche anderen Bestimmungen als der nicht massgebliche Art. 77 Abs. 1 KRG als gesetzliche Grundlage für eine Unterschreitung des Strassenabstands in Frage käme.

E. 6.1.4

Die Unterschreitung des Strassenabstands bedeutet ein Abweichen von baurechtlichen Bestimmungen, wofür in der Regel eine Ausnahmegewilligung erforderlich ist. Als gesetzliche Grundlage dafür kommen entweder Art. 14 BauG i.V.m. Art. 81 Abs. 3 KRG

(Hofstattrecht als kodifizierte Ausnahmegewilligung, vgl. VGU R 2016 67 vom 22. Juni 2017 E.5c, R 2007 91 vom 13. Dezember 2007 E.3, R 2007 90 vom

E. 6.1.5

Im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 13. Oktober 2021 ging die Beschwerdegegnerin von verbesserten (Verkehrs-)Verhältnissen aus und prüfte lediglich, ob dem Gesuch um Beibehaltung des geringeren Strassenabstands keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstünden (Bgin-act. 1 und 2). Die Gemeinde setzte sich weder mit der Frage des Hofstattrechts nach Art. 14 BauG (i.V.m. Art. 81 Abs. 3 KRG) noch der Ausnahmegewilligung nach Art. 82 Abs. 1 KRG auseinander. Sie hielt lediglich fest, dass die Verhältnisse im Vergleich zu einem Hofstattbau verbessert würden, ohne darauf einzugehen, was im Rahmen eines Hofstattrechts bzw. einer Ausnahmegewilligung überhaupt zulässigerweise gebaut werden dürfte. Stellte die Beschwerdegegnerin damit auf eine nicht einschlägige gesetzliche Grundlage ab (Art. 77 Abs. 1 KRG) und prüfte sie die massgeblichen Voraussetzungen für die von den Beschwerdeführern ersuchte Unterschreitung des Strassenabstands nicht (Art. 14 BauG i.V.m. Art. 81 Abs. 3 KRG oder Art. 82 Abs. 1 KRG), erweist sich der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid als unrechtmässig und ist daher aufzuheben. Er ist an die Gemeinde zurückzuweisen, die in Berücksichtigung von Art. 14 BauG prüfen müssen, ob ein Neubau

- 28 - im Hofstattrecht in Frage kommt (Art. 14 Abs. 2 Satz 1 BauG; Aufbau in der bisherigen Lage und Ausdehnung, Zonenkonformität der neuen Nutzung, keine entgegenstehenden überwiegenden öffentlichen Interessen, Einreichung Baugesuch für den Wiederaufbau zusammen mit dem Abbruchgesuch), und wenn ja, ob bzw. welche Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung diesfalls gestattet sind (Art. 14 Abs. 2 Satz 2 BauG; Verbesserung des bisherigen Zustands, keine entgegenstehenden überwiegenden nachbarlichen Interessen). Kommt die Gemeinde zum Schluss, dass das Bauprojekt nicht im Hofstattrecht nach Art. 14 BauG erstellt werden kann, so wird sie sich mit den Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 82 Abs. 1 KRG auseinandersetzen und dabei gestützt auf Art. 20 Abs. 3 BauG prüfen müssen, ob eine regelkonforme Überbauung der Parzelle K._____ möglich ist oder ob diesbezüglich ausserordentliche Verhältnisse vorliegen (z.B. besondere Gegebenheiten, ungewolltes und unbilliges Ergebnis) und – kumulativ – die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte (z.B. bei Einhaltung der Bauvorschriften keine sinnvolle Ausnützung möglich) bedeuteten (Art. 82 Abs. 1 KRG). Falls sie diese Voraussetzungen als erfüllt ansieht, wird sie weiter dafür besorgt sein müssen, dass der Gewährung einer Ausnahmegewilligung, mithin einer Unterschreitung des Strassenabstands, keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

E. 6.2

Zusammenfassend kommt das Gericht zum Schluss, dass der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 13. Oktober 2021 in Bezug auf die Frage des Strassenabstands nicht rechtens ist. Da nicht absehbar ist, welchen Einfluss die Prüfung der Unterschreitung des Strassenabstands nach Art. 14 BauG (i.V.m. Art. 81 Abs. 3 KRG; Hofstattrecht) bzw. Art. 82 Abs. 1 KRG (Ausnahmegewilligung) seitens der

- 29 - Gemeinde auf das vorliegende Bauprojekt haben wird, ob mithin eine Umprojektierung erforderlich sein wird, kann vorliegend davon abgesehen werden, auf die weiteren, von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Fragen (Verletzung des rechtlichen

Gehörs bezüglich der feuerpolizeilichen Bewilligung, der Photovoltaikanlage und des Erstwohnungsanteils einerseits und Verletzung von Grenzabstand/ Näherbaurecht, Fassadenhöhe, Energienachweis/Photovoltaikanlage, Erstwohnungsanteil, Zweitwohnungsgesetz, Zonenkonformität/Einfügung in die Dorfzone, Pflichtparkplätze/Parkierungssituation andererseits) näher einzugehen. Über diese wird die Gemeinde gegebenenfalls nochmals entscheiden, weshalb auch eine erneute Anfechtung möglich sein wird. Nach dem Gesagten sind der angefochtene Entscheid vom

E. 7

Dem prozessualen Antrag auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung gab der Instruktionsrichter mit Verfügung vom 16. Dezember 2021 statt.

E. 7.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.00, sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse

- 30 - und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 3'000.00 festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiausgaben dem Ausgang des Verfahrens entsprechend den unterliegenden Beschwerdegegnern (Gemeinde und Beschwerdegegner) je zur Hälfte und unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 72 Abs. 2 und Art. 73 Abs. 2 VRG) auferlegt.

E. 7.2

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Vorliegend wird die Parteientschädigung dem Ausgang des Verfahrens entsprechend zugunsten der obsiegenden Beschwerdeführer und zulasten der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner zugesprochen, wobei letztere die aussergerichtliche Entschädigung je zur Hälfte zu tragen haben. Für die Festsetzung der Entschädigung kann auf die Honorarnote vom 9. Mai 2022 des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer (mit Honorarvereinbarungen vom 12. November 2021 und vom 17. November 2021 mit einem vereinbarten Stundenansatz von jeweils CHF 270.00 [Bf-act. 1 und 3]) in der Höhe von insgesamt CHF 8'835.65 (bestehend aus 29.5 Stunden Arbeits-/Zeitaufwand à CHF 270.00 [CHF 7'965.00], zuzüglich 3 % Kleinspesenpauschale [CHF 238.95] und 7.7 % MWSt [CHF 613.30 und CHF 18.40]) abgestellt werden.

- 31 - III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 8

Mit Vernehmlassung vom 26. Januar 2022 beantragte die Gemeinde D._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde.

Im Hinblick auf die gerügten fehlenden Unterlagen legte sie dar, dass der Energienachweis und das Gesuch um feuerpolizeiliche Bewilligung bei den Gesuchsunterlagen aufgelegt und die feuerpolizeiliche Bewilligung und die ergänzten Angaben zur Photovoltaikanlage den Beschwerdeführern mitgeteilt worden seien. Gleichzeitig reichte sie die vorinstanzlichen Gesuchs- und Verfahrensakten ins Recht. Zum Strassenabstand führte sie aus, abgesehen von der allgemeinen Bestimmung betreffend Ausnahmegewilligung sehe das Gesetz keine spezifische Norm vor, die im Einzelfall ein Abweichen davon vorsehen würde. Unter Hinweis auf Art. 14 BauG betreffend das Hofstattrecht und das Ermessen der Gemeinde erläuterte sie, bei einer altrechtlichen Baute im Strassenabstandsbereich stehe es im öffentlichen Interesse, eine Verbesserung des verkehrstechnischen Zustandes anzustreben. Dies sei mit dem bewilligten Bauvorhaben der Fall, weil der Abstand zum Strassenrand geringfügig vergrössert werde, auf Werkteile verzichtet werde, die in den Strassenbereich hineinragten, die Strasse äusserst wenig Verkehr aufweise und keine bedenklichen Verkehrsverhältnisse bekannt seien. Vor der Garageneinfahrt sei kein Vorplatz notwendig, weil

- 8 - es sich nicht um eine verkehrsreiche Strasse handle. In Bezug auf die Frage des Grenzabstands führte die Beschwerdegegnerin aus, dass die Näherbaurechtsvereinbarung betreffend Parzelle L._____ nicht bereits vollständig formuliert sein müsse; vielmehr genüge es, wenn die Zusage durch die Grundeigentümer zur Einräumung eines bestimmten Näherbaurechts und der Hauptbestandteile der Vereinbarung nachgewiesen würden. Das Vorgehen der Gemeinde halte vor Art. 77 Abs. 1 KRG bzw. Art. 90 Abs. 1 KRG stand. Bezüglich der Fassadenhöhe verwies sie auf den angefochtenen Entscheid. Bezüglich Energienachweis und Photovoltaikanlage legte sie dar, dass die feuerpolizeiliche Bewilligung integrierten Bestandteil der Baubewilligung bilde, der Energienachweis in der Baubewilligung nicht besonders habe erwähnt werden müssen und dass sich die Einsprecher noch während der Einsprachefrist zur Photovoltaikanlage hätten äussern können. In Bezug auf die Frage des Erstwohnungsanteils habe die Baubehörde ihrem Entscheid 159 m² bestehende HNF zugrundegelegt, neu geschaffen würden 120 m² HNF, die Hälfte davon, nämlich 60 m² HNF sei der Erstwohnungspflicht unterworfen. Im Einspracheentscheid habe sie aber 120 m² HNF der Erstwohnungspflicht unterworfen, womit sie den Anliegen der Einsprecher nachgekommen sei. Auch habe sich die Baubehörde im Einspracheentscheid eingehend mit der Frage der Zulässigkeit der Zweitwohnungsflächen, der Zonenwidrigkeit und der Parkplatzsituation auseinandergesetzt; daran werde festgehalten.

E. 9

Mit Vernehmlassung vom 29. Januar 2021 (recte: 2022) beantragten E._____ und F._____ (nachfolgend Beschwerdegegner) die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde. Zum Strassenabstand führten sie aus, dass der künftige Abstand 3.22 m betragen werde, 30 cm mehr als im aktuellen Zustand. Was die Frage der Unterschreitung des Strassenabstands betreffe, so sei eine Abweichung von den

- 9 - Bestimmungen über den Strassenabstand nicht generell verboten, sondern unter gewissen Voraussetzungen zulässig, was sich bei verschiedenen Neubauten im Quartier zeige. Aufgrund der generellen Ausnahmeregelung gemäss Art. 82 Abs. 1 KRG und auch im Lichte von Art. 14 BauG betreffend Hofstattrecht erscheine eine abweichende Praxis als zulässig, zumal beim Hofstattrecht Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung gestattet seien, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert werde; diese Voraussetzung

sei vorliegend erfüllt. Grundvoraussetzung sei, dass keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen dagegen sprächen. Der fragliche Teil der H._____ weise kein grosses Verkehrsaufkommen auf, das Engnis werde wohl nur von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Parzellen N._____ und M._____ genutzt, die konkreten Entwicklungsmöglichkeiten im fraglichen Gebiet seien überschaubar, weshalb es keiner Sanierungsmassnahmen oder keines Planungsspielraums für die Gemeinde bedürfe. Zudem seien auch die Voraussetzungen von Art. 82 Abs. 1 KRG erfüllt: Die Pflicht zur Einhaltung des gesetzlichen Strassenabstands bedeute eine unverhältnismässige Härte, denn bei Einhaltung des Strassenabstands könnte die Parzelle nicht mehr überbaut werden. Allfällige private Interessen, so eine geringfügige Tangierung der Aussicht der Beschwerdeführer, würden die Interessen der Beschwerdegegner nicht überwiegen, für die im Falle der Beachtung des Strassenabstands jeglicher Neubau unmöglich würde. Als Fazit ergebe sich, dass die Bestimmungen über den Strassenabstand eingehalten seien und die von der Gemeinde gewährte Ausnahme rechtmässig sei. Zur Frage des Grenzabstands zur Parzelle L._____ führten die Beschwerdegegner aus, dass dieser mit der von der Gemeinde gemachten Auflage gewährleistet sei, wonach erst gebaut werden dürfe, wenn die Näherbaurechtsvereinbarung genehmigt und im Grundbuch

- 10 - eingetragen sei. Bezüglich Fassadenhöhe schlossen sich die Beschwerdegegner den Berechnungen der Gemeinde an. Bezüglich feuerpolizeilicher Bewilligung und Photovoltaikanlage sahen die Beschwerdegegner keine Bestimmungen verletzt. Zur Frage des Erstwohnungsanteils wiesen die Beschwerdegegner darauf hin, dass gemäss Art. 68 Abs. 1 BauG die Hälfte der neu geschaffenen Geschossfläche als Erstwohnung genutzt werden müsse. Aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben werde die neu geschaffene, d.h. die zusätzliche Geschossfläche als Erstwohnung genutzt, womit die kommunale Vorgabe automatisch eingehalten sei. In Bezug auf das Zweitwohnungsgesetz sei zu beachten, dass dieses den Abbruch von altrechtlichen Gebäuden und deren Ersatz durch grössere Neubauten nicht verbiete. In einem solchen Fall dürften Zweitwohnungen nur im Umfang der bisherigen Anzahl Wohnungen und der bestehenden HNF der altrechtlichen Wohnungen erstellt werden, was vorliegend eingehalten sei. Im Übrigen sei die von der Gemeinde vorgenommene Berechnung der HNF zutreffend. Der Neubau füge sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung ein, und die Parkierungssituation sei rechtmässig.

E. 10

Mit Replik vom 3. März 2022 hielten die Beschwerdeführer unverändert an den Rechtsbegehren gemäss Beschwerde fest. Sie wiederholten den Antrag auf Aktenedition und präzisierten, dass insbesondere die Protokolle der Baukommission und des Gemeindevorstandes herausgegeben werden müssten. Auch verlangten sie die Herausgabe der Bewilligungsakten der Liegenschaft auf der Parzelle K._____ zur Abklärung der vorbestehenden HNF. Was die feuerpolizeiliche Bewilligung betrifft, so sei ihnen diese am 4. Januar 2022 zugestellt worden. Damit anerkenne die Gemeinde die Verletzung ihres rechtlichen Gehörs, was für sich allein ein Grund für die Aufhebung des angefochtenen Baubescheids

- 11 - sei. Auch wiesen sie darauf hin, dass diese vom 25. Februar 2021 datiere, was bedeute, dass die Gebäudeversicherung (GVG) die Einwendungen der Beschwerdeführer in der Einsprache vom 11. März 2021 bzw. 5. Mai 2021 nicht habe berücksichtigen können, was ebenfalls eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Die Unterschreitung des

Strassenabstands an der fraglichen Engpassstelle laufe den Anforderungen an einen raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr und somit den öffentlichen Interessen zuwider. Des Weiteren machten die Beschwerdeführer in Bezug auf die Verletzung des Strassenabstands geltend, die Voraussetzungen für eine diesbezügliche Ausnahmegewilligung, nämlich das Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse und einer unverhältnismässigen Härte zufolge Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, seien entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin nicht erfüllt. Eine baurechtskonforme Umprojektierung des Bauvorhabens lasse sich ohne Weiteres auch mit einem Strassenabstand von 3.5 m realisieren; zudem stünden einer Ausnahmegewilligung auch überwiegende öffentliche und private Interessen entgegen. Sofern die Beschwerdegegner dafür hielten, dass für die Frage der Zulässigkeit der Unterschreitung des Strassenabstands bei einem Ersatzneubau analog einem Bau im Hofstattrecht weniger strenge Voraussetzungen als etwa bei einem Bau auf einer grünen Wiese zur Anwendung gelangten, dass es mithin lediglich um die Verbesserung des verkehrstechnischen Zustands gehe, fehle es für eine solche Praxis an einer gesetzlichen Grundlage. Die genehmigte Unterschreitung des Strassenabstands erfülle die Grundvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht und laufe überwiegenden öffentlichen Interessen (Befahrbarkeit der Strasse in der Kurve, Verkehrssicherheit und -fluss, feuerpolizeiliche Gründe) und überwiegenden privaten Interessen (Verletzung des Eigentums durch Befahren der Parzelle J._____ aufgrund der Unterschreitung des Strassenabstands, höhere - 12 - Fassadenhöhe und näherer Abstand zur Liegenschaft der Beschwerdeführer) zuwider. Die Unterschreitung des Strassenabstands stehe nicht im Ermessen der Baubehörde. Weiter präzisierten die Beschwerdeführer die Ausführungen zur Bemessung der Fassadenhöhe, hielten an den Rügen fest, die Erstwohnungsanteilsspflicht sowie das Zweitwohnungsgesetz seien verletzt, die Neubaute sei massiv überdimensioniert, füge sich nicht in die Umgebung der Dorfzone ein und die Parkierungssituation sei unrechtmässig. Darüber hinaus hätten die Beschwerdegegner die Berechnung der vorbestehenden Hauptnutzfläche nicht im Detail aufgezeigt.

E. 11

Mit Duplik vom 16. März 2022 hielten die Beschwerdegegner an ihren Rechtsbegehren gemäss Vernehmlassung fest. Bezüglich der Frage der Profilierung versprachen sie, dass diese für einen allfälligen Augenschein wieder aufgerichtet würde, falls das Verwaltungsgericht dies wünschen sollte. Was die Aktenedition betreffe, so bildeten die Sitzungsprotokolle der Baukommission und des Gemeindevorstands üblicherweise nicht Teil der Unterlagen des Baubewilligungsverfahrens, zumal sich die Begründungen aus der Baubewilligung und/oder dem Einspracheentscheid ergäben. Die Beschwerdeführer hätten bislang nicht dargelegt, weshalb ein Interesse an der Einsichtnahme bestehen solle. In Bezug auf die feuerpolizeiliche Bewilligung legten die Beschwerdegegner dar, dass die Beschwerdeführer diese, selbst wenn bei deren Erlass das rechtliche Gehör nicht gewahrt worden wäre, innert 30 Tagen seit deren Mitteilung hätten anfechten müssen, was sie unterlassen hätten; auch hätten sie weder in ihrer Beschwerde noch in ihrer Replik die Aufhebung der feuerpolizeilichen Bewilligung verlangt. In der Zwischenzeit sei diese in Rechtskraft erwachsen und nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Weiter führten die Beschwerdegegner aus, die Beschwerdeführer würden nicht darlegen, inwiefern Gründe der

- 13 - Verkehrssicherheit gegen eine Unterschreitung des Strassenabstands sprächen und somit als überwiegende öffentliche Interessen einer Bewilligung entgegenstünden. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer sei die Fassadenhöhe korrekt berechnet, sie entspreche der Praxis der Baubehörde der Gemeinde. Bei der Berechnung des Erstwohnungsanteils gemäss Art. 68 Abs. 1 BauG beziehe sich der Begriff der "neu geschaffenen Geschossfläche" auch bei Abbruch und Wiederaufbau von bestehenden Wohnungen auf die zusätzlich geschaffene Geschossfläche, somit handle es sich auch bei einer wieder aufgebauten Wohnung im Rahmen der früheren Grösse um eine bestehende Geschossfläche und nicht um eine neu geschaffene Geschossfläche. Dieser Auffassung sei auch die Gemeinde. Gestützt auf das Zweitwohnungsgesetz dürften auf der Parzelle zwei Wohnungen im Rahmen der vorbestandene HNF als Zweitwohnungen genutzt werden, die beiden neuen oder zusätzlichen Wohnungen seien als Erstwohnungen zu errichten. Diesen Vorgaben entspreche die Baubewilligung.

E. 12

Mit Duplik vom 5. Mai 2022 bestätigte auch die Beschwerdegegnerin ihre Rechtsbegehren gemäss Vernehmlassung. Sie legte dar, dass das Gesuch um Erteilung der feuerpolizeilichen Bewilligung dem Baugesuch beigelegt und unmittelbar nach Eingang an das Feuerpolizeiamt zur Behandlung weitergeleitet worden sei. Ein Doppel habe die Gemeinde für sich behalten; dieses sei mit den Baugesuchsakten öffentlich aufgelegt. In der Folge habe das Amt die feuerpolizeiliche Bewilligung erteilt, ohne den Ablauf der Einsprachefrist abzuwarten. Die Beschwerdeführer hätten lediglich gegen das Baugesuch, nicht jedoch gegen das feuerpolizeiliche Gesuch Einsprache erhoben. Mit Erteilung der feuerpolizeilichen Bewilligung sei diese zum integrierten Bestandteil der Baubewilligung erklärt, den Beschwerdeführern jedoch nicht gleichzeitig mit dem Baubescheid mitgeteilt worden. Der Bewilligungsentscheid der kantonalen

- 14 - Feuerpolizei sei den Einsprechern bzw. Beschwerdeführern später weitergeleitet worden. Was die Akteneinsicht betreffe, so habe der Gemeindevorstand entschieden, diese zu verweigern, zumal sich die Erwägungen der beiden Behörden dem angefochtenen Baubewilligungs- und Einspracheentscheid entnehmen liessen. Der entsprechende Entscheid vom 13./26. Oktober 2021 sei zwischenzeitlich in Rechtskraft erwachsen. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren habe die Gemeinde die Bauakten eingereicht, jedoch praxismässig nicht die Gemeindevorstands- und Baukommissionsprotokolle. Zur umstrittenen Fassadenhöhe gab die Beschwerdegegnerin an, dass die Beschwerdeführer eine irreführende Massskizze eingelegt hätten. Sie reichte selbst eine vom Bauamt erstellte Skizze ins Recht, welche die massgebenden Terrainpunkte, die Messstellen und die Gesamt- und Fassadenhöhe zeige. Im Bedarfsfall könne ein Geometer beigezogen werden. Bezüglich der Frage des Strassenabstands verwies sie auf die bereits gemachten Ausführungen im angefochtenen Entscheid und in der Vernehmlassung. Bezüglich Fassadenhöhe habe eine Nachkontrolle der Pläne durch das Bauamt ergeben, dass die zulässigen Höhen eingehalten seien. Was die Frage des Erstwohnungsanteils betreffe, werde auf das bereits Gesagte verwiesen. Dasselbe gelte bezüglich Zweitwohnungsgesetz und Einfügung in die Umgebung. Auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid sowie auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften wird, soweit entscheidrelevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das

- 15 - Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 13. Oktober 2021 (Akten Beschwerdeführer [Bf-act.] 4) ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden (Art. 92 und Art. 103 des kantonalen Raumplanungsgesetzes [KRG; BR 801.100], Art. 46 der kantonalen Raumplanungsverordnung [KRVO; BR 801.110] sowie Art. 62 Abs. 3 des Baugesetzes der Gemeinde [nachfolgend BauG]). Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt demzufolge in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. Die Eintretensvoraussetzungen geben vorliegend zu keinen Bemerkungen Anlass (Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] i.V.m. Art. 89 und Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110], Art. 50 VRG), weshalb auf die im Übrigen im Sinne von Art. 38 und Art. 52 VRG frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist. 2. Streitgegenstand ist im Wesentlichen die Frage, ob die Beschwerdegegnerin das Bauvorhaben auf der Parzelle K._____ zu Recht bewilligte, ob mithin der vorgeschriebene Strassenabstand unterschritten werden darf und ob die übrigen baurechtlichen Bestimmungen (Grenzabstand/ Näherbaurecht, Fassadenhöhe, Energienachweis/ Photovoltaikanlage, Erstwohnungsanteil, Zweitwohnungsgesetz, Zonenkonformität/ Einfügung in die Dorfzone, Pflichtparkplätze/ Parkierungssituation) eingehalten sind. 3. Gemäss Art. 33 Abs. 2 RPG sehen die Kantone mindestens ein Rechtsmittel vor gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG sowie die kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, wobei die volle Überprüfung durch

- 16 - wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten ist (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Aufgrund dieser bundesrechtlichen Vorgaben verfügt das Verwaltungsgericht in der vorliegenden Streitsache grundsätzlich über eine umfassende Kognition, die nicht auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle nach Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt ist, sondern eine Angemessenheitskontrolle mitumfasst (BGE 146 II 367 E.3.2.1, BGE 145 I 52 E.3.6, BGE 118 Ib 26 E.4b; Urteile des Bundesgerichts 1C_325/2021 vom 25. Oktober 2021 E.7.1, 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E.2.2 und 1C_682/2017 vom 11. September 2018 E.6.1 f.; Urteile des Verwaltungsgerichts [VGU] R 21 16 vom 3. Mai 2022 E.3.4 und R 19 52 vom 14. Oktober 2021 E.4.6). Allerdings auferlegen sich die kantonalen Gerichte, wenn sie nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids prüfen, Zurückhaltung, um die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) zu respektieren (BGE 145 I 52 E.3.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_97/2014 vom 9. Februar 2015 E.3.3). 4. Gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG gehen unmittelbar anwendbare Bestimmungen des KRG abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittelbar anwendbar gelten u.a. die kantonalen Bauvorschriften gemäss Art. 72 bis Art. 84 KRG (Art. 107 Abs. 2 Ziff. 5 KRG) und das formelle Baurecht im Sinne von Art. 85 bis Art. 96 KRG (Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG). Wo das KRG ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt, findet das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung. Vorbehalten bleiben ferner allgemein strengere Vorschriften der Gemeinden (Art. 107 Abs. 2 KRG). 5. Vorab ist, weil formeller Natur, auf die Rügen der Beschwerdeführer einzugehen, wonach die Beschwerdegegnerin das rechtliche Gehör mehrfach verletzt habe. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich

- 17 - aus Art. 29 Abs. 2 BV. Die Verletzung dieses Anspruchs führt grundsätzlich und ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 149 I 91 E.3.2, BGE 148 IV 22 E.5.5.2, BGE 144 I 11 E.5.3, BGE 137 I 195 E.2.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_373/2019 vom 6. März 2020 E.3.1). Vorbehalten bleiben Fälle, in denen die Gehörsverletzung nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, die sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft (BGE 148 IV 22 E.5.5.2, BGE 142 II 218 E.2.8.1, BGE 137 I 195 E.2.3.2; Urteile des Bundesgerichts 6B_1012/2020 vom 8. April 2021 E.1.1, 1C_373/2019 vom 6. März 2020 E.3.1 und 1C_349/2018 vom 8. Februar 2019 E.2.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich/ St. Gallen 2020, Rz. 1039 und Rz. 1174 ff.).

E. 13

Oktober 2021 und die Baubewilligung vom 26. Oktober 2021 vollumfänglich aufzuheben, und die Angelegenheit ist unter Verweis auf die Erwägungen zu neuem Entscheid an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Damit erübrigt es sich auch, auf die weiteren in den Rechtsschriften gestellten Anträge bzw. Eventualanträge (Durchführung eines Augenscheins, Einholung eines Verkehrsgutachtens, Beizug eines Geometers) einzugehen. 7. Wird die Beschwerde gutgeheissen und zu neuem Entscheid zurückgewiesen, ist über die Verteilung der Kosten zu entscheiden.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.